

Hausordnung für alle Vermietungsobjekte der Lausitzer BeWoGe

Die folgende aktualisierte Hausordnung gilt ab 01.10.2019. Sie ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Dauernutzungsverträge/Mietverträge.

1. Grundsatz

Jeder Genossenschaffter/Mieter einer Genossenschaftswohnung der BeWoGe und seine Familienmitglieder sind angehalten, durch rücksichtsvolles Verhalten und Toleranz im Zusammenleben zur allgemeinen Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit unserer genossenschaftlichen Werte und Wohnanlagen beizutragen.

2. Schutz vor Lärm

2.1. Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Ruhezeiten sind von 13.00 – 15.00 Uhr und von 22.00 – 6.00 Uhr. In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist jede Betätigung verboten, die die Nachtruhe stört. Für Firmen, die Reparaturarbeiten oder festgelegte Pflegeleistungen ausführen, entfällt das Einhalten der Mittagsruhe. An Sonn- und Feiertagen sind lärmintensive Tätigkeiten zu unterlassen. Auf ältere, kranke oder schwerbehinderte Menschen ist besondere Rücksicht zu nehmen.

2.2. Im Treppenhaus darf nicht gelärmt und gespielt werden; die Wände und Gänge dürfen nicht beschriebe und beschmutzt werden. Kinder sind anzuhalten, die in den Wohnanlagen bzw. in deren Nähe vorhandenen Spielplätze zu benutzen. Fuß- und Handballspiele sind im unmittelbaren Wohnbereich, vor allem auf Wäschetrockenplätzen, untersagt. Kinder über 10 Jahren nutzen dafür bitte die offiziellen Sportstätten bzw. zugewiesenen Flächen.

2.3. Hausmusik sowie Musik- bzw. Fernsehgeräte dürfen die übrigen Bewohner nicht stören; darum ist Zimmerlautstärke unbedingt einzuhalten. In den Abendstunden und nachts, spätestens ab 22.00 Uhr, sind aus Rücksicht auf die Hausbewohner und Nachbarn hierbei die Fenster geschlossen zu halten.

2.4. Das Grillen mit offenem Feuer auf Balkonen, unter Fenstern und im Hauseingangsbereich ist untersagt.

2.5. Die Nutzung der Hausgärten darf die Hausbewohner und Anlieger nicht stören.

2.6. Teppiche, Kleider usw. dürfen nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen geklopft werden: Mo. – Fr. von 9.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr sowie Sa. von 9.00 – 13.00 Uhr. Diese Gegenstände auf den Balkonen, Treppen und Fluren und aus den Fenstern zu klopfen oder zu reinigen, ist nicht erlaubt.

3. Schutz vor sonstigen Störungen

3.1. Haus- und Hofeingänge erfüllen ebenso wie Tordurchfahrten und Zufahrten nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden; sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden. Parken auf Grünflächen und Wäschetrockenplätzen ist verboten! Grundsätzlich dürfen Kraftfahrzeuge nur so abgestellt werden, dass Mitbewohner weder behindert noch belästigt werden.

3.2. Treppen, Flure, Keller- und Bodengänge sind keine Abstellräume; deshalb dürfen dort keine Gegenstände abgestellt oder abgelegt werden. Bei vorhandenen Kinderwagen- oder Fahrradkellern sind diese als solche zu benutzen. Aus brandschutztechnischen Gründen dürfen auf den Dachböden keine Gegenstände abgestellt werden.

3.3. Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Sollten sie einen Schaden verursachen, haftet der Mieter. Achten Sie beim Blumengießen auf Balkonen und Fensterbänken darauf, damit kein Wasser auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner läuft oder tropft.

3.4. Bevor Haustiere angeschafft werden, ist zum Schutz der Mitmieter vor Belästigungen die Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft einzuholen. Ausgenommen davon sind einzelne Käfigvögel, Zierfische und vergleichbare Kleintiere.

4. Sicherheitsvorschriften

4.1. Heizöl zu lagern und Öl-, Katalyt- und Propangasöfen aufzustellen, ist nur nach vorheriger besonderer Genehmigung der Wohnungsgenossenschaft und unter Erfüllung baurechtlicher Auflagen und Meldepflichten gestattet. Darüber hinaus dürfen leichtentzündbare und feuergefährliche Stoffe - abgesehen von handelsüblichen Haushaltspackungen - weder im Gebäude noch auf dem Grundstück aufbewahrt oder gelagert werden. Die Lagerung leerer oder gefüllter Flüssiggasflaschen in Kellerräumen ist nicht statthaft. Insbesondere Waschen mit feuergefährlichen Mitteln ist nicht

gestattet. Feste Brennstoffe dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen, z.B. in den Kellerräumen, gelagert werden. Noch glühende oder heiße Asche darf nicht in Mülltonnen oder Containern entleert werden. Recycelbare Materialien wie Papier, Pappe, Glas usw. sind in die entsprechenden Wertstoffcontainer zu entsorgen und gehören nicht in die Mülltonne. Das Waschen und mit Lärm verbundenes Reparieren von Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet. Rauchen im Treppenhaus, Keller und auf dem Dachboden ist verboten.

4.2. Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken, Spülkästen, Abflussrohre, Wasserleitungen usw. vor dem Einfrieren zu schützen: z. B., indem sie mit Isolierstoff umwickelt werden. Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. WC und Badezimmerfenster sind bei Frost durchweg geschlossen zu halten. Über die etwaigen Maßnahmen zum Schutz der Gemeinschaftsanlagen, insbesondere den Schutz der Wasseruhr und das Abdichten von Keller- und Bodenfenstern, sollen sich die Hausbewohner untereinander verständigen.

4.3. Versagt die allgemeine Flur- oder Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich die Wohnungsgenossenschaft oder ihr Beauftragter (ggf. der Notdienst) zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Mieter - z.B. mit einer Taschenlampe - für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flurs sorgen.

4.4. Die Haustür und die übrigen Zugänge zum Haus sind geschlossen zu halten. Insbesondere sind die Türen zum Hof, zum Boden und zu den Kellerräumen stets zu schließen. Es ist darauf zu achten, dass die Haustür geschlossen ist. Haustürschlüssel dürfen an berechnete Dritte ausgehändigt werden. Bei Verlust und Missbrauch von Schlüsseln haftet der Wohnungsnutzer. Das Manipulieren an den Türschließern ist nicht gestattet.

5. Schäden beheben und verhindern

5.1. Die Wohnung sowie zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmte Räume, Einrichtungen und Anlagen sind schonend und pfleglich zu behandeln.

5.2. Treten Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen oder am Haus auf, so ist dies unverzüglich der Wohnungsgenossenschaft oder ihrem Beauftragten mitzuteilen, damit sofort die erforderlichen Maßnahmen getroffen werden können. Drohen durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so soll der Mieter, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für deren Beseitigung oder für das Anbringen zweckentsprechender Warnungen sorgen.

5.3. Insbesondere wird auf folgendes hingewiesen:

a) Haus- und Küchenabfälle sowie Feuchttücher dürfen weder in die Toiletten noch in die Abflussbecken geschüttet werden. Schmutz- oder Abwässer dürfen nicht in Dach- oder Regenrinnen gegossen werden.

b) Die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Parkett- oder Stein-Holzfußböden und solche mit Holz- oder Linoleumbelag dürfen nicht gescheuert werden; sie sind mit den geeigneten rutschsicheren Mitteln zu pflegen. Bei empfindlichen Fußböden sind Eindruckstellen von Möbeln durch zweckentsprechende Untersätze oder Unterlagen zu vermeiden. Bohren in Zimmer-, Balkon- und Loggiadecken sowie in Fußböden und in Außenwänden außerhalb des Balkon- bzw. Loggiabereiches bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Wärme gedämmte Wände dürfen nicht angebohrt werden. Wenn in einer Wand gebohrt wird, ist auf die Verlegung elektrischer Leitungen zu achten. Die Rahmen kunststoffbeschichteter Fenster dürfen nicht gestrichen oder angebohrt werden.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch mangelnde Sorgfalt entstanden sind oder weil sie nicht rechtzeitig angezeigt wurden.

6. Lüftung

Jeder Mieter hat für eine ausreichende Lüftung der vermieteten Räume, auch in der kalten Jahreszeit, zu sorgen. Öffnen Sie die Fenster für wenige Minuten – Querlüftung. Räume, in denen gekocht wird, sind besonders zu lüften. Die Wohnung darf nicht ins Treppenhaus gelüftet werden.

7. Waschen und Trocknen von Wäsche

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zum Waschen und Trocknen größerer Wäsche bestimmt. Elektrische Wasch- und Trockenautomaten dürfen jedoch innerhalb der Wohnung betrieben werden, soweit diese nach den Regeln der Technik fachmännisch installiert sind. Die Wäsche ist in/auf den dafür vorgesehenen Räumen oder Plätzen zu trocknen. Wäschetrocknen auf den Balkonen ist nur unterhalb der Brüstungen gestattet.

8. Reinigungspflichten

8.1 Die Mieter einer Hausgemeinschaft reinigen im wöchentlichen Wechsel abwechselnd Treppenhäuser und Treppengeländer, Kellergänge und Böden inklusive Türen und Fenster.

8.2. Können die Wohnungsinhaber aus irgendeinem Grund ihrer Reinigungspflicht nicht nachkommen, haben sie dafür zu sorgen, dass jemand anderer für sie in dieser Zeit ordnungsgemäß reinigt.

8.3. Sofern dem Mieter ein Garten überlassen wird, ist er verpflichtet, diesen ständig zu pflegen. Zur Gartenpflege gehört üblicherweise, den Rasen in der Zeit von April bis Oktober monatlich zu mähen, Hecken, Obstbäume und Ziersträucher einmal im Jahr zu beschneiden, Blumenbeete und Wege von Unkraut freizuhalten. Ein Ziergarten ist als solcher zu erhalten.

8.4. Die Verpflichtung zur Reinigung der Gemeinschaftsräume und des Treppenhauses kann von der Genossenschaft einseitig aufgehoben werden. Mit der Reinigung der Gemeinschaftsräume und des Treppenhauses werden in diesem Fall Dienstleistungsunternehmen beauftragt. Die Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt.

9. Erhalt des Gesamteindrucks der Wohnanlage

9. 1. Der äußere Anblick des Grundstücks und des Hauses darf durch einzelne oder mehrere Wohnungsinhaber nicht eigenmächtig verändert werden (z. B. durch Anbringen von CB-Funkantennen, Satellitenanlagen, Beschriftungen, Anstrich, Einfriedungen, Bepflanzungen).

9.2. Bebauungen und Ablagerungen, gleich welcher Art, sind nicht statthaft. Begründete Einzelfälle bedürfen der Genehmigung des Vorstandes.

9.3. Mieter haben für den Erhalt der Grünanlagen, Anpflanzungen und sonstigen allgemeinnützigen Anlagen Sorge zu tragen. Die Mieter haften für Ihre Kinder und Besucher.

10. Nutzungsverordnungen für Gemeinschaftseinrichtungen

Sind Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden, so gelten grundsätzlich die dafür aufgestellten besonderen Benutzungsverordnungen. Ist eine besondere Benutzungsverordnung nicht aufgestellt, so gilt allgemein Folgendes:

10.1. Die zum Gebäude gehörenden und zur Nutzung durch die Mieter bestimmten Grundstücksflächen (Hausgärten) sind ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in ansehnlichem Zustand zu halten. Die Errichtung von Ställen und Schuppen ist nur mit besonderer vorheriger schriftlicher Erlaubnis gestattet.

10.2. Waschküche und Trockenboden/Trockenraum stehen allen Wohnungsinhabern gleichermaßen zur Verfügung. Die jeweilige Nutzungsdauer richtet sich nach der Anzahl der Parteien in einem Hause. Waschküche und Trockenboden/-raum hat jeder Benutzer vor Weitergabe wieder in Ordnung zu bringen und in sauberem Zustand zu übergeben. Um Unfällen vorzubeugen, sind Wäscheleinen nach der Benutzung, insbesondere nachts, abzunehmen. Gleiches gilt für Wäscheplätze in den Außenanlagen. Die zweckentfremdende Nutzung der Wäschestangen ist untersagt.

10.3. Sonstige zur gemeinsamen Benutzung bestimmte Räume, z. B. Kinderwagen und Fahrradkeller, nicht mehr bestimmungsgemäß benutzte Waschküchen u. ä., sind von den Benutzern im laufenden Wechsel zu reinigen. Das Abstellen von persönlichen Gegenständen, außer benutzten Fahrrädern, Kinderwagen und im Winter Blumenkästen, ist untersagt.

10.4. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstungen in Gemeinschafts- und Mieterkellern dürfen nicht verstellt oder verbaut werden. Sie müssen für die entsprechenden Störungsdienste jederzeit zugänglich sein (Wassermesser, Absperrventile u.a.). Das Betreten der Dächer und Drempele ist untersagt.

10.5. Aus Gründen der Sicherheit und der Hygiene sind Hunde und Katzen von Spielplätzen und Sandkästen fern zu halten. Abgelegter Tierkot ist unverzüglich vom Tierhalter oder -führer zu beseitigen.

10.6. Die Nichtbeachtung oder der Verstoß gegen einzelne Punkte der Hausordnung bedeuten einen Verstoß gegen den Dauernutzungsvertrag/Mietvertrag und schließt die Anwendung der im Mietvertrag festgelegten Maßnahmen nicht aus. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung den sich verändernden Verhältnissen anzupassen.

11. Schlussbestimmung

Wer ständig gegen diese Hausordnung verstößt, rücksichtslos das Zusammenleben beeinträchtigt oder Anderen schadet, dem kann nach erfolgter Abmahnung eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses ausgesprochen und der Ausschluss aus der Genossenschaft durchgeführt werden.

Die Hausordnung wurde mit Gründung der Genossenschaft am 12.06.1996 als für alle Genossenschaftswohnungen geltender Beschluss gefasst, mit Anpassung am 02.08.1997. Sie ist in überarbeiteter Form ab 01.10.2019 gültig.

Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG

Beilage in „bei uns wohnen“,
Mitteilungsblatt der Lausitzer BeWoGe,
E.-Thälmann-Straße 1
03130 Spremberg, OT Schwarze Pumpe,
Ausgabe Nr. 3, Dezember 2019